



## **RAPPORT DE Mme DAVOINE, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE**

**Arrêt n° 632 du 28 novembre 2024 (FS-B) – Troisième chambre civile**

**Pourvoi n° 23-17.036**

**Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen du 13 avril 2023**

**M. [T] [G]  
C/  
Mme [E] [O]**

---

**Rapport avec AVIS 1014 : proposition de rejet non spécialement motivé sur le moyen, pris en ses deux branches, MAIS UNIQUEMENT en ce qu'il fait grief à l'arrêt de dire et juger que les preneurs ont réalisé des constructions irrégulières pendant le bail**

### **1 - Rappel des faits et de la procédure**

Par acte du 20 juin 1982, Mme [O] (la bailleuse) a donné à bail rural à M. et Mme [X] un domaine agricole, comprenant une maison d'habitation, divers bâtiments d'exploitation, des terres en nature de labours et d'herbage, pour une durée de 18 ans et six mois, à compter du 15 septembre 1982.

Ce bail a été renouvelé à compter du 15 mars 2000<sup>1</sup> jusqu'au 15 mars 2019.

---

<sup>1</sup> Le bail à long terme s'étant renouvelé, une première fois, avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 juillet 2006, ayant modifié l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime, **il est soumis au régime du bail rural « ordinaire »**. Voir : 3e Civ., 20 janvier 2010, pourvoi n° 08-21.855 ; 3e Civ., 7 décembre 2011, pourvoi n° 10-26.131 ; 3e Civ., 30 octobre 2012, pourvoi n° 11-19.573

Par acte du 7 octobre 1996, M. et Mme [X] ont cédé le bail à M. et Mme [G] (les preneurs), avec l'accord préalable de la bailleresse.

Lors du renouvellement du bail au 15 mars 2019, des pourparlers ont été engagés quant au prix du bail renouvelé. Aucun accord n'a été trouvé entre les parties.

**Par requête du 15 janvier 2020, Mme [O], soutenant que les constructions irrégulièrement réalisées par les preneurs avant l'expiration du bail devaient être prises en compte dans la fixation du fermage du bail renouvelé, a saisi le tribunal paritaire des baux ruraux de Dieppe en organisation d'une expertise pour déterminer la valeur locative des biens donnés à bail.**

**Par jugement du 3 septembre 2021**, le tribunal paritaire des baux ruraux de Dieppe a principalement :

- dit et jugé que les preneurs ont réalisé des constructions irrégulières pendant le bail ;
- dit et jugé que la bailleresse est bien fondée à solliciter dans le prix du bail renouvelé les modifications réalisées irrégulièrement avant le renouvellement du bail,
- débouté les preneurs de leurs demandes,
- ordonné une mesure d'expertise afin de chiffrer le montant du fermage au regard des constructions réalisées par M. et Mme [G].

**Par arrêt du 13 avril 2023**, la cour d'appel de Rouen a confirmé en toutes ses dispositions le jugement du 3 septembre 2021.

Les preneurs se sont pourvus en cassation par déclaration du 13 juin 2023.

Ils ont déposé le 11 octobre 2023 un **mémoire ampliatif** aux termes duquel ils sollicitent la condamnation de Mme [O] à leur verser la somme de 3.600 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La bailleresse a déposé le 14 décembre 2024 un **mémoire en défense** aux termes duquel elle sollicite la condamnation de M. et Mme [G] à lui payer la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, puis le 16 avril 2024 un **mémoire complémentaire**.

## **2 - Analyse succincte des moyens**

Le pourvoi est articulé en **un moyen, en deux branches**.

Les preneurs font grief à l'arrêt de dire et juger qu'ils ont réalisé des constructions irrégulières pendant le bail et que la bailleresse est bien fondée à solliciter dans le prix du bail renouvelé les modifications réalisées irrégulièrement avant le renouvellement du bail, et de rejeter leurs demandes, alors :

« 1°/ que les conditions du bail renouvelé sont en principe celles du bail précédent ; que le bailleur ne peut solliciter d'augmentation du montant du fermage que si, en accord avec le preneur, il a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements lui sont imposés par une personne morale de droit public, ou encore lorsqu'il a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77 ; qu'en conséquence, les améliorations apportées par le preneur – qu'elles aient ou non été autorisées par le bailleur – ne peuvent en principe être prises en considération pour le calcul du loyer à l'occasion du renouvellement du bail ; qu'en retenant, pour dire que Mme [Y] était bien fondée à solliciter dans le prix du bail renouvelé les modifications réalisées irrégulièrement par les époux [G] avant le renouvellement du bail, qu'elle est devenue propriétaire des constructions érigées sans son accord et au cours des renouvellements et que le preneur a perdu tout droit à indemnisation en sortie de bail, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a violé l'article L. 411-12 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 411-50 du même code ;

2°/ que le preneur, à la cessation du bail, doit restituer le bien loué au bailleur tel qu'il l'a reçue ; qu'il s'ensuit que le sort des constructions élevées par le preneur – avec ou sans l'accord du bailleur - est réglé à l'expiration du bail et qu'elles ne sauraient être prises en considération pour le calcul du loyer à l'occasion du renouvellement du bail ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 411-12 et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1730 du code civil. »

**=> Proposition de rejet non spécialement motivé sur le moyen, pris en ses deux branches, MAIS UNIQUEMENT en ce qu'il fait grief à l'arrêt dire et juger qu'ils ont réalisé des constructions irrégulières pendant le bail :**

Les critiques développées ne sont pas susceptibles d'atteindre ce chef de dispositif, justifié par d'autres motifs non critiqués de l'arrêt, étant observé au surplus que les preneurs ne contestent pas avoir réalisé les constructions litigieuses sans l'autorisation préalable de la bailleuse et, partant, irrégulièrement au regard de l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

### **3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger**

- Les améliorations réalisées irrégulièrement par le preneur, c'est-à-dire sans l'autorisation du bailleur lorsqu'elle est nécessaire au regard de l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, peuvent-elles être prises en compte pour la fixation du fermage du bail renouvelé ?

### **4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine**

La réponse à la question nouvelle posée par le pourvoi, telle que susmentionnée, suppose au préalable de présenter, de façon générale, les règles relatives à l'indemnité de sortie de ferme (4.1), à l'accession (4.2) et à la fixation du fermage (4.3), avant d'évoquer, plus spécifiquement, la question de la prise en

compte des améliorations réalisées par le preneur lors de la fixation du fermage du bail renouvelé ainsi que les pistes de réflexion pour trancher la question posée (4.4).

#### **4.1 - Présentation générale des règles relatives à l'indemnité de sortie de ferme**

L'article L. 411-69 du code rural et de la pêche maritime dispose:

« Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (...). »

L'indemnité de sortie de ferme s'explique notamment par le fait qu'à l'expiration du bail, le bailleur devient propriétaire par accession des améliorations apportées au fonds. Selon des auteurs<sup>2</sup>, « *ce principe d'indemnisation participe, dans son esprit, de l'idée d'enrichissement sans cause* » ; ils ajoutent que le dédommagement en fin de bail du preneur « **renforce sa liberté économique** » en « *permettant de ne faire peser sur [lui] qu'une partie de l'investissement* ». Cette institution a ainsi été pensée pour inciter le fermier à apporter des améliorations au fonds loué afin de **favoriser les investissements** rendus nécessaires par le passage d'une agriculture de subsistance à une agriculture de marché.

**Les dispositions régissant l'indemnité due au preneur sortant sont d'ordre public** ; l'article L. 411-77 dispose ainsi que :

« Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes. Toutefois, peut être fixée à forfait l'indemnité due pour la mise en culture des terres incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres aient été déclarées dans le bail. »

**Les dispositions posées à l'article L. 411-69 et suivants du code rural et de la pêche maritime écartent celles du droit commun, de sorte qu'une action fondée sur l'article 555 du code civil est inefficace**<sup>3</sup>. De même, ces dispositions excluent pour le preneur sortant tout autre forme d'indemnisation que celle fixée selon les critères énumérés par l'article L. 411-71<sup>4</sup>.

**L'indemnisation est subordonnée à plusieurs conditions** posées par les articles L. 411-69 et L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime : il faut, en principe, que les travaux présentent une utilité certaine pour l'exploitation, aient été régulièrement réalisés, dépassent le cadre des obligations légales pesant sur le preneur, aient conduit à une amélioration durable du fonds et n'aient pas donné lieu

---

<sup>2</sup> C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2<sup>ème</sup> éd., n°544

<sup>3</sup> 3e Civ., 8 janvier 1997, pourvoi n° 95-10.339, Bulletin 1997, III, n° 8 : « La cour d'appel qui relève que la locataire avait été autorisée à faire des travaux d'amélioration en déduit exactement que l'article 555 du Code civil relatif aux constructions faites sur un fonds ne pouvait s'appliquer. » (sommaire)

<sup>4</sup> 3e Civ., 6 octobre 2016, pourvoi n° 15-18.796, Bull. 2016, III, n° 129 : « Les dispositions des articles L. 411-69 et L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime, excluant pour le preneur sortant tout autre forme d'indemnisation que celle fixée selon les critères énumérés par l'article L. 411-71, une cour d'appel, qui constate que les parties n'avaient conclu aucun accord particulier relatif à une indemnisation complémentaire du preneur au titre de la plus-value apportée au fonds, est bien fondée à fixer l'indemnité de sortie à partir de la valeur résiduelle totale du fonds loué. »

à l'octroi de subventions. **La condition de régularité signifie que les travaux doivent avoir été exécutés dans le respect des procédures organisées à l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime<sup>5</sup> (information / autorisation du bailleur / prévision par une clause du bail).** À plusieurs reprises, la Cour de cassation a jugé que l'autorisation, fût-elle tacite, doit être **antérieure au commencement** des travaux ou des plantations<sup>6</sup>. En revanche, elle a admis la possibilité d'acquiescer au principe de l'indemnité et, partant, de renoncer à se prévaloir du non-respect de l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime<sup>7</sup>.

**Si les travaux n'ont pas été régulièrement exécutés, le preneur ne peut prétendre au bénéfice d'une indemnité.** Des auteurs<sup>8</sup> soutiennent que « *l'irrégularité interdit tout dédommagement* » ; non seulement le droit à l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 est-il perdu mais encore « *le preneur ne saurait invoquer l'article 555 du code civil ou les règles de l'enrichissement sans cause* ». Aucun précédent confirmant ou infirmant cette analyse n'a été identifié.

**En présence de travaux irréguliers, le bailleur peut-il également exiger que le fonds soit remis en état ?**

On relèvera que le pendant, du côté du bailleur, de l'article L. 411-69 est **l'article L. 411-72** qui dispose que :

« S'il apparaît une **dégradation** du bien loué, le bailleur a droit, **à l'expiration du bail**, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. »

Il semble admis que **le bailleur puisse demander la remise en état des lieux en application de cette disposition, c'est-à-dire en présence d'une dégradation<sup>9</sup>.**

---

<sup>5</sup> 3e Civ., 25 avril 1990, pourvoi n° 88-18.170, Bulletin 1990 III N° 99 ; 3e Civ., 10 juillet 1991, pourvoi n° 90-10.862, Bull. 1991, III, n° 207 ; 3e Civ., 13 mars 1991, pourvoi n° 89-14.352 ; 3e Civ., 7 mai 2002, pourvoi n° 00-12.865 ; 3e Civ., 1 juin 2011, pourvoi n° 10-10.396, Bull. 2011, III, n° 91 ; 3e Civ., 18 février 2014, pourvoi n° 12-26.258 ; 3e Civ., 24 mai 2017, pourvoi n° 15-28.033

<sup>6</sup> 3e Civ., 10 octobre 1973, pourvoi n° 72-11.118, Bull. N° 524 ; 3e Civ., 8 mars 1983, pourvoi n° 81-16.399, Bull. N° 071 ; 3e Civ., 6 mars 1996, pourvoi n° 94-10.613 ; 3e Civ., 6 mars 1996, pourvoi n° 94-10.613 ; 3e Civ., 18 février 2014, pourvoi n° 12-26.258

<sup>7</sup> 3e Civ., 28 septembre 2022, pourvoi n° 21-12.632

<sup>8</sup> C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2<sup>ème</sup> éd., n°571

<sup>9</sup> 3e Civ., 17 novembre 1998, pourvoi n° 97-11.840 : « Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'une parcelle donnée en location en état d'herbage avait été retournée et ensemencée en maïs, sans l'accord des bailleurs et sans qu'ait été respectée la procédure prévue par l'article L. 411-29 du Code rural, ainsi qu'il était expressément stipulé, la cour d'appel a pu décider que les preneurs **devaient remettre en état d'herbage cette parcelle** ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé » ; 3e Civ., 24 novembre 2021, pourvoi n° 20-18.530 : Vu l'article L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime : « (...) 4. A l'issue d'une expertise ordonnée par le tribunal paritaire des baux ruraux, M. [V] a demandé la condamnation de M. [N] au paiement d'une certaine somme au titre de la remise en état de ces biens. (...) Vu l'article L. 411-72 du code rural et de la pêche maritime : 6. Selon ce texte, s'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. 7. Pour déclarer irrecevable la demande formée par M. [V], l'arrêt retient que le retrait des bâtiments du bail ne constituait pas une modification suffisamment substantielle pour considérer que celui-ci avait pris fin, de sorte que la dégradation alléguée par le bailleur ne pourrait être examinée qu'à l'expiration de la relation contractuelle. 8. En statuant ainsi, tout en constatant que la mise à disposition des bâtiments avait pris fin, les parties, d'un commun accord, les ayant expressément retirés de l'assiette du bail au moment du renouvellement de celui-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

**Peut-on assimiler la réalisation de constructions ou de plantations sans autorisation du bailleur à une dégradation**, sans prendre en considération le fait qu'ils peuvent présenter *objectivement* une utilité certaine pour l'exploitation ? **Peut-on, en tout état de cause, appliquer les règles de droit commun** selon lesquelles, en vertu de **l'article 1730 du code civil**, le bailleur peut demander la remise en état des lieux dans leur état initial ? Un arrêt non publié de cassation pour grief disciplinaire de la Cour de cassation de 2007 semble en creux l'admettre<sup>10</sup>. Selon des auteurs<sup>11</sup>, « *il va de soi que le bailleur pourrait obtenir des dommages et intérêts s'il établissait un préjudice. (...) La réparation en nature (à la supposer matériellement possible), c'est-à-dire la suppression des travaux, donne lieu à plus d'hésitations (...). Le droit commun (art. 1143 C. civ.) permet au bailleur d'exiger la démolition immédiate. Mais la liberté que le statut accorde au preneur peut faire douter de son application systématique. (...) Pour les travaux utiles à l'activité agricole, le droit d'obtenir leur suppression paraît repoussée à l'expiration du bail : il se fonde alors sur l'obligation faite au preneur de rendre les lieux dans l'état où il les a reçus (art. 1730 et 1731 C. civ.).* ». D'autres auteurs<sup>12</sup> affirment également « *la question [de savoir si le bailleur peut obtenir la remise en état des lieux en présence de travaux irréguliers] appelle de toute évidence une réponse affirmative pour une demande formée à l'expiration de la location.* »

Par ailleurs, l'indemnité de sortie de ferme n'est, comme son nom l'indique et comme le précise l'article L. 411-69<sup>13</sup>, **exigible qu'à « l'expiration du bail »**, et ce « **quelle que soit la cause qui a mis fin au bail** ». **L'article L. 411-56 du code rural et de la pêche maritime ajoute que « le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité »**. L'existence de la créance d'indemnité due au preneur sortant doit être appréciée à la date d'expiration du bail<sup>14</sup>, et non celle du départ effectif.

---

<sup>10</sup> 3e Civ., 2 mai 2007, pourvoi n° 06-15.147 : « Vu l'article 4 du nouveau code de procédure civile ; Attendu que pour rejeter toute demande d'indemnisation de remise en état des parcelles, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que l'expert a constaté que les époux [Y...] ont effectué des semis de prairies sur des parcelles initialement plantées, que cette pratique est courante chez les agriculteurs de la région et ne relève, à son sens, d'aucune négligence ; qu'en statuant ainsi, alors que l'expert précisait que les terres étaient au moment où elles ont été données à bail en prairies permanentes et que la demande portait sur une opération de remise en place de prairie, semblable à la situation lors de l'entrée en jouissance, la cour d'appel qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé ; »

<sup>11</sup> C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2<sup>ème</sup> éd., n°570

<sup>12</sup> J.-P. Moreau & B. Grimonprez, JurisClasseur Baux ruraux - Fasc. 270 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, § 33

<sup>13</sup> La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a ajouté un dernier alinéa à l'article L. 411-69 « La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze mois **à compter de la date de fin de bail**, à peine de forclusion ».

<sup>14</sup> 3e Civ., 7 novembre 1972, pourvoi n° 71-12.294, Bull. N° 581 : « sur demande en indemnité de sortie de ferme, la situation des parties doit être appréciée à la date d'expiration du bail » (sommaire) ; 3e Civ., 21 février 1990, pourvoi n° 88-13.622, Bulletin 1990 III N° 55 : « La cour d'appel qui s'est justement placée à la date d'expiration du bail pour fixer l'indemnité de sortie, a exactement retenu que les actes de renonciation signés, alors que les améliorations qu'ils concernaient n'étaient pas encore réalisées, étaient nuls ou non écrits » (sommaire) ; 3e Civ., 22 janvier 1997, pourvoi n° 94-20.518 ; 3e Civ., 8 mars 2018, pourvoi n° 16-15.437 : « Mais attendu qu'ayant retenu que, le bail ayant été résilié, le preneur sortant ne pouvait solliciter le remboursement de **travaux postérieurs à la résiliation** in sur le fondement de l'article L. 411-69 du code rural

**Le preneur bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité de sortie de ferme.** Ainsi, l'article L. 411-76 du code rural et de la pêche maritime dispose :

« Pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur les délais prévus à l'article 1343-5 du code civil.

Toutefois, aucun délai ne peut être accordé lorsque le bailleur invoque le bénéfice des articles L. 411-5 à L. 411-7, L. 411-57 à L. 411-64, L. 411-67 et L. 415-11, premier alinéa. Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue d'obtenir la fixation de cette indemnité.

S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre à une indemnité et si celle-ci n'a pas été définitivement fixée un an avant l'expiration du bail, la partie la plus diligente peut saisir le président du tribunal paritaire statuant en référé en vue de la fixation d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de l'indemnité définitive et qui, nonobstant toute opposition ou appel, doit être versée ou consignée par le bailleur dans le mois de la notification de la décision en fixant le montant. Le preneur peut exiger, à son départ des lieux, le versement des sommes consignées, sans préjudice de la restitution ultérieure de l'excédent éventuel lors de la décision définitive. **Si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué.**

Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article L. 411-12, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant. »

#### **4.2 - Présentation générale des règles relatives à l'accession**

L' article 546 du code civil dispose :

« La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession. »

L'article 551 du code civil dispose :

« Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies. »

L'article 555 du code civil précise :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre,

---

et de la pêche maritime, la cour d'appel, qui était saisie en application de ce texte, n'était pas tenue de rechercher d'office un autre fondement sur lequel la demande aurait pu être accueillie »

être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent. »

La Cour de cassation s'est prononcée en faveur d'une **accession différée, c'est-à-dire en fin de bail**, des constructions et plantations réalisées par un preneur sur le terrain du bailleur, et ce, **quelle que soit la nature du bail**, et donc notamment pour des baux ruraux<sup>15</sup> (par opposition à la théorie de l'accession immédiate, c'est-à-dire au fur et à mesure de leur incorporation « naturelle » au fonds). Cette solution conduit à la reconnaissance d'un « *droit de superficie temporaire* »<sup>16</sup> au profit de l'exploitant agricole pour ces améliorations, qui « *permet de préserver son indépendance, sa liberté de direction de l'exploitation, en lui laissant toute initiative pour la mise en valeur et le développement de son fonds agricole, y compris de réorienter celui-ci vers d'autres cultures et plantations* »<sup>17</sup>.

La Cour de cassation a précisé que, **le bail renouvelé étant un nouveau bail, l'accession opère au renouvellement, et non à la fin des relations contractuelles** (c'est-à-dire, pour les baux ruraux, en « sortie de ferme »)<sup>18</sup>. Cette

---

<sup>15</sup> 1<sup>re</sup> Civ., 1 décembre 1964, Bull. N° 535 ; 3<sup>e</sup> Civ., 4 avril 2002, pourvoi n° 01-70.061, Bull. 2002, III, n° 82 ; 3<sup>e</sup> Civ., 2 avril 2003, pourvoi n° 01-17.017, Bull. 2003, III, n° 76 ; 3<sup>e</sup> Civ., 5 janvier 2012, pourvoi n° 10-26.965, Bull. 2012, III, n° 3 : « Le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué ; dès lors, la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions. » (sommaire)

<sup>16</sup> J.-P. Moreau et B. Grimonprez, JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 270 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, §10

<sup>17</sup> B. Sturlève, avocat général, dans son avis relatif au pourvoi n° 16-16.815

<sup>18</sup> 3<sup>e</sup> Civ., 26 novembre 1985, pourvoi n° 84-16.760, Bulletin 1985 III n° 154 : « Le bail renouvelé est un nouveau bail. Par suite, doit être cassé l'arrêt qui, en dépit d'une clause du bail permettant à son expiration l'accession des améliorations effectuées par le preneur, refuse au bailleur lors d'un second renouvellement la prise en considération des modifications intervenues dans les lieux loués pour la fixation du prix du loyer. » (sommaire) ; 3<sup>e</sup> Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-13.981, Bull. 2006, III, n° 183 : « Le bail commercial renouvelé étant un nouveau bail, les bailleurs d'un terrain loué nu, peuvent, lors du second renouvellement du bail, et en l'absence de clause réglant le sort, en fin de bail, des constructions édifiées par le preneur, solliciter la prise en compte de ces constructions pour la fixation du nouveau loyer. » (sommaire). **Pour les baux ruraux : n.justice.fr/Rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID\_ARRET=1610614" 3<sup>e</sup> Civ., 25 février 2016, pourvoi n° 14-29.085, 14-26.845 : « (...) Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les aménagements n'avaient pas eu lieu avant le renouvellement du bail, de sorte qu'ils étaient devenus la propriété du bailleur lors de ce renouvellement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision » ; 3<sup>e</sup> Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-16.815, Bull. 2017, III, n° 124 : « Ne donne pas de base légale à sa décision, au regard des articles 555 du code civil et L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime, une cour d'appel qui retient que le bailleur laisse au locataire, pendant la durée du bail, la propriété des ouvrages et plantations qu'il a régulièrement**

solution, elle aussi valable pour tous les baux, pour les constructions comme pour les plantations, entraîne donc, en matière de baux ruraux, un **décalage entre la date d'exigibilité de la créance d'indemnité au titre des améliorations** (régie par les dispositions spéciales) **et le transfert de la propriété des améliorations** (régie par les dispositions de droit commun).

**Les règles d'accession ne sont cependant pas d'ordre public**<sup>19</sup>. Par exemple, en matière de baux ruraux, à l'époque où elle admettait le principe d'une accession immédiate pour les plantations, la Cour de cassation avait jugé qu'un bailleur de vignes pouvait valablement, si telle est sa volonté, renoncer au bénéfice de l'accession<sup>20</sup>.

Il sera observé qu'en droit commun, la jurisprudence reconnaît au constructeur un droit de rétention sur les constructions tant qu'il n'aura pas obtenu paiement de l'indemnité due au titre de l'article 555 du code civil<sup>21</sup>.

### **4.3 - Présentation générale des règles de fixation du fermage**

L'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction issue de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010<sup>22</sup>, applicable au litige, dispose :

---

**élevés, l'article 555 précité n'ayant vocation à régler leur sort qu'à l'expiration du bail, sans rechercher si les plantations n'étaient pas intervenues avant le renouvellement des baux, de sorte qu'elles seraient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement. » (sommaire) ; 3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-26.343**

<sup>19</sup> 3e Civ., 6 novembre 1970, pourvoi n° 69-11.900, Bull. N° 592 : « **Les dispositions de l'article 551 du code civil suivant lesquelles tout ce qui s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ne sont pas d'ordre public et peuvent être écartées par la renonciation expresse de celui-ci.** Celles de l'article 555 régissent exclusivement le cas où le constructeur n'est pas avec le propriétaire du sol dans les liens d'un contrat se référant aux ouvrages élevés. Aussi, ne donne pas une base légale à sa décision l'arrêt qui, en l'état d'une clause par laquelle propriétaire et preneur étaient convenus que ce dernier resterait propriétaire des travaux exécutés dans les lieux loués, reconnaît au propriétaire le droit d'exercer, en fin de bail, une option indiquant ceux des travaux qu'il entend conserver à charge par lui de payer l'indemnité prévue à l'article 555 du code civil, **sans rechercher si, dans la commune intention des parties, le propriétaire n'avait pas renoncé au bénéfice de l'accession pour l'ensemble des constructions qui étaient immeubles, rendant** dans ce cas inapplicables pour leur sort, les dispositions de l'article 555 du code civil. » (sommaire). Voir aussi 3e Civ., 27 mars 2002, pourvoi n° 00-18.201, Bulletin civil 2002, III, n° 78 : « **Sauf convention contraire,** l'accession opère de plein droit et l'acquisition de la propriété n'est pas subordonnée à l'action du propriétaire du sol ou à celle du créancier poursuivant la vente forcée des biens. » (sommaire)

<sup>20</sup> 3e Civ., 14 mars 2019, pourvoi n° 17-27.551. Voir aussi : 3e Civ., 4 mars 2021, pourvoi n° 19-26.343

<sup>21</sup> 3e Civ., 3 octobre 1990, pourvoi n° 88-18.415, Bulletin 1990 III N° 180 : « La cour d'appel qui constate l'existence d'une plus-value donnée à un fonds par le preneur qui, ayant fait construire avec l'autorisation du bailleur, est de bonne foi, peut décider que le locataire bénéficie du droit de rétention sur ledit fonds jusqu'à la fixation de l'indemnité » (sommaire) ; 3e Civ., 12 mars 1985, pourvoi n° 83-16.548, Bulletin 1985 III N° 50 : « La Cour d'appel qui relève que le possesseur évincé a droit à une indemnité pour les améliorations qu'il a apportées à l'immeuble peut décider qu'il bénéficie du droit de rétention sur cet immeuble, jusqu'à la fixation du montant de l'indemnité » (sommaire)

<sup>22</sup> La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique a modifié ce texte en ce sens qu'à la fin de la première phrase du onzième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, les mots : « et, le cas échéant, nationale » sont supprimés.

« Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en oeuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

**Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret.** Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima. Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication de l'acte ci-dessus mentionné. A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments d'habitation est fixé par le tribunal.

**Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.**

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

Cet indice est composé :

- a) Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
- b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Les modalités de calcul de l'indice et de ses composantes sont précisées par voie réglementaire.

L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues au présent article ne s'appliquent pas.

**L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, nationale.** En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation.

Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un

bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

Les minima arrêtés par l'autorité administrative ne s'appliquent pas au loyer lorsque le bail comporte des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27. »

L'article R. 411-1 précise également :

« Pour l'application de l'article L. 411-11, le préfet fixe, par arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture :

1° Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement ;

2° Les maxima et minima exprimés en monnaie des loyers représentant les valeurs locatives normales des bâtiments d'exploitation et des terres nues, éventuellement par régions naturelles agricoles ;

3° (...) ».

Ainsi, le préfet fixe par arrêté les maxima et les minima qui s'imposent aux parties ; les bases de calcul du prix du bail font l'objet d'un réexamen périodique. L'arrêté du préfet prévoit des règles spécifiques pour chacun des éléments du fermage, à savoir le loyer des bâtiments d'habitation, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation et, le cas échéant, le loyer des terres portant des cultures pérennes. **De plus, en application de l'article L. 411-1, alinéa 1<sup>er</sup>, le prix du bail est établi en fonction d'un certain nombre de variables (durée du contrat, importance et état des bâtiments d'habitation et d'exploitation, qualité des sols, structure parcellaire du bien loué).**

L'article L. 411-14 du code rural et de la pêche maritime prévoit :

« Les dispositions des articles L. 411-11 à L. 411-13 sont **d'ordre public** ; celles du deuxième alinéa de l'article L. 411-13 ont un caractère interprétatif. »

**L'article L. 411-12** ajoute :

« Le prix du bail est payable en espèces. (...) **Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.** »

Selon des auteurs<sup>23</sup>, « *le législateur a posé le principe de l'interdiction de toute majoration clairement pour empêcher toute survivance des usages*

---

<sup>23</sup> Commentaire sous l'article L. 411-12, dans le code rural et de la pêche maritime édité aux éditions Dalloz. Voir aussi, L. Lorvellec et F. Collart Dutilleul, Les baux ruraux, Sirey 1993, § 443 : « (...) *le législateur a voulu*

*contraignant le fermier à rendre divers services au propriétaire* ». Comme le dit A. Pic, conseiller rapporteur du pourvoi n° 11-12.997, « *l'esprit de ce texte était de ne pas placer le preneur dans une situation de dépendance à l'égard de son propriétaire (...). Avec les ans, la portée de cet article s'est modifiée et est désormais conçue comme une interdiction d'avoir à payer un supplément de fermage sous forme détournée* ». En application de ce texte, le bailleur ne peut récupérer certaines charges ou taxes auprès du preneur<sup>24</sup> ; l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche donne des précisions à ce sujet, notamment au sujet de la taxe foncière et des primes d'assurance.

**En écho aux dispositions de l'article L. 411-12, l'article L. 411-76, alinéa 4, du code rural et de la pêche maritime (déjà cité) dispose :**

**« (...) Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article L. 411-12, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées.** Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée du preneur sortant.»

L'article R. 411-9 ajoute :

**« Lorsque des investissements améliorant les conditions de l'exploitation auront été exécutés par le bailleur dans le cadre d'une association syndicale ou en application de l'article L. 151-36, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente qui sera fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur. Le montant du fermage pourra être augmenté dans les mêmes conditions dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 411-76. »**

S'agissant du **renouvellement**, l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime prévoit :

**« A défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans. Sauf conventions contraires, les clauses et conditions du nouveau bail sont celles du bail précédent ; toutefois, à défaut d'accord entre les parties, le tribunal paritaire fixe le prix et statue sur les clauses et conditions contestées du nouveau bail ; le prix est établi conformément aux articles L. 411-11 à L. 411-16. »**

---

*prévenir un risque évident de violation des règles impératives fixant un maximum pour les fermages, mais aussi exprimer la crainte de voir se maintenir des prestations gratuites de services au profit du bailleur, rappelant, sinon les corvées féodales, du moins un paternalisme que le statut du fermage a voulu écarter* ».

<sup>24</sup> Pour des applications : 3e Civ., 16 décembre 1998, pourvoi n° 96-22.504, Bull. 1998, III, n° 250 : « Ne donne pas de base à sa décision rejetant une demande d'autorisation de cession de bail la cour d'appel qui retient que le bail prévoyait le remboursement au bailleur de toute taxe pouvant être mise à la charge des exploitants, que le notaire avait réclamé en vain au preneur sa quote-part des taxes de remembrement avancées par les bailleurs et que le preneur, à qui il appartenait de contester amiablement ou judiciairement les sommes réclamées, était de mauvaise foi, sans rechercher si ces taxes pouvaient être mises à la charge du preneur. » (sommaire) ; 3e Civ., 25 juin 2003, pourvoi n° 01-16.527, Bulletin civil 2003, III, n° 136 : « Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles L. 411-12 du Code rural et L. 1331-8 du Code des collectivités locales le tribunal paritaire des baux ruraux qui retient que les taxes d'assainissement sont à la charge du preneur, sans rechercher si l'immeuble donné à bail était raccordé au réseau communal d'assainissement. » (sommaire) ; 3e Civ., 4 juillet 2012, pourvoi n° 11-12.997

**Ce bail renouvelé est un nouveau bail**<sup>25</sup>. Cette règle est désormais consacrée à l'article 1214 du code civil.

Le juge qui relève l'existence d'un désaccord sur le prix du bail renouvelé est tenu de fixer le prix du nouveau bail<sup>26</sup>. La loi n'impose aucun délai pour former une demande en fixation du prix du bail rural renouvelé<sup>27</sup> et les juges du fond n'ont pas à constater un désaccord des parties antérieur au renouvellement<sup>28</sup>. La Cour de cassation a également précisé que **le prix du bail rural renouvelé prend effet à la date de renouvellement du bail**, quelle que soit la date de saisine du tribunal paritaire des baux ruraux<sup>29</sup>.

**Le juge fixe, à défaut d'accord entre les parties, le prix du bail renouvelé conformément aux articles L 411-11 à L 411-16 du code rural**<sup>30</sup>. De manière générale, lorsque le juge fixe le fermage, les règles de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime s'imposent à lui, de sorte qu'il doit fixer un fermage s'inscrivant dans le cadre des maxima et des minima définis par l'arrêté préfectoral<sup>31</sup>.

---

<sup>25</sup> 3e Civ., 25 avril 1990, pourvoi n° 88-18.228, Bulletin 1990 III N° 100 : « Le bail à ferme renouvelé constitue un nouveau bail. Viole les articles 1304 du Code civil et L 411-50 du Code rural la cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action en nullité exercée par le nu-propiétaire d'un domaine affermé par le seul usufruitier, retient que le bail renouvelé ne comportant que des modifications très minimes ne constitue pas un nouveau bail » (sommaire) ; 3e Civ., 19 septembre 2007, pourvoi n° 06-17.267, Bull. 2007, III, n° 145 : « Le bail renouvelé, étant un nouveau bail, viole l'article L. 411-37 du code rural dans sa rédaction issue de la loi du 9 juillet 1999, ensemble l'article L. 411-50 du même code, la cour d'appel qui, pour prononcer la résiliation d'un bail à ferme renouvelé postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 9 juillet 1999, fait application de l'article L. 411-37 du code rural dans sa rédaction antérieure, en retenant que la mise à disposition des terres louées par le preneur à une société agricole, sans avis préalable du bailleur, était intervenue antérieurement à la modification de cet article » (sommaire - arrêt n° 2).

<sup>26</sup> 3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi n° 12-22.365 ; 3e Civ., 1 juillet 2014, pourvoi n° 13-17.636 ; 3e Civ., 22 juin 2017, pourvoi n° 16-12.466 ; 3e Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 18-24.114 ; 3e Civ., 3 novembre 2021, pourvoi n° 20-12.620

<sup>27</sup> 3e Civ., 30 mai 1972, pourvoi n° 71-10.993, Bull. N° 347 ; 3e Civ., 26 janvier 1982, pourvoi n° 80-11.767, Bull. N° 023 ; 3e Civ., 27 novembre 2012, pourvoi n° 11-22.046

<sup>28</sup> 3e Civ., 29 mai 1985, pourvoi n° 84-11.347, Bulletin 1985 III N° 87

<sup>29</sup> Soc., 20 février 1964, Bull. N° 154 : « On ne saurait faire grief à une cour d'appel qui, faisant droit à la demande en conversion du prix d'un bail à ferme, a fixé le nouveau prix rétroactivement à compter du renouvellement du bail, d'avoir enfreint les dispositions de l'article 1er du décret du 5 octobre 1960 selon lesquelles la demande en conversion ne peut prendre effet que pour la période triennale à venir **dès lors qu'il s'agissait non de modifier le prix d'un bail en cours mais de fixer le prix du bail renouvelé** » (sommaire) ; 3e Civ., 11 mars 2015, pourvoi n° 13-25.787, Bull. 2015, III, n° 30 : « Le prix du bail rural renouvelé prend effet à la date de renouvellement du bail. Viole l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime la cour d'appel qui retient que le nouveau prix du bail ne s'applique qu'à compter de la date de saisine du tribunal paritaire des baux ruraux. » (sommaire)

<sup>30</sup> 3e Civ., 11 mai 1988, pourvoi n° 87-10.167, Bulletin 1988 III N° 91

<sup>31</sup> Soc., 24 mars 1960, Bull. N° 309 : « (...) Encourt la cassation le jugement qui fixe la valeur locative d'une ferme sans indiquer le mode de calcul employé et sans se référer aux quantités maxima et minima déterminées par l'arrêté préfectoral pris en exécution de la loi du 23 mars 1953 en vigueur à la date du renouvellement du bail, ne mettant pas ainsi la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle » (sommaire) ; Soc., 26 octobre 1960, Bull. N° 948 : « Aux termes de l'article 812, alinéas 1er et 5 du code rural, le prix de chaque fermage évalué en une quantité déterminée de denrées, devra obligatoirement s'inscrire dans le cadre des quantités maxima et minima fixées par la commission consultative, quantités qui représentent par nature de culture et suivant leur classe, la valeur locative normale des biens loués. Par suite, encourt la cassation, le jugement du tribunal paritaire qui, pour fixer un prix de fermage, dépasse la quantité maxima ainsi déterminée. » (sommaire)

#### **4.4 - Fixation judiciaire du fermage du bail renouvelé & prise en compte des améliorations**

Selon une jurisprudence constante, **il n'y a pas lieu de tenir compte, pour la fixation du fermage du bail renouvelé, des améliorations culturelles apportées par le preneur, qui ne doivent être appréciées qu'à la sortie de ferme**<sup>32</sup>.

Il n'est pas inutile de relever que **le Conseil d'Etat a fait sienne cette solution**. Dans un arrêt du 29 mai 2019<sup>33</sup> à propos de la légalité d'un arrêté préfectoral fixant les minima et maxima (posée dans un litige civil portant précisément sur la fixation du bail renouvelé, ayant fait l'objet d'une question préjudicielle, sur renvoi après cassation<sup>34</sup>), il a jugé :

« (...) 3. Aux termes du dernier alinéa de l'article 6 de l'arrêté du 26 septembre 2007 du préfet du Pas-de-Calais, pris en application des articles L. 411-11 et R. 411-1 du code rural : « BATIMENTS D'HABITATION / (...) Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserà le preneur selon les règles d'amortissement convenues entre les parties. **A défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail** ». Aux termes du dernier alinéa de l'article 7 du même arrêté : « BATIMENTS D'EXPLOITATION (...) Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserà le preneur selon les tables d'amortissement définies dans l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1978 pris pour le calcul des indemnités dues aux

---

;\fs20cs3 3e Civ., 26 mai 1983, pourvoi n° 82-11.351, Bull. N° 122 : « Encourt la cassation l'arrêt qui, statuant sur la fixation du prix d'un bail rural renouvelé, ne précise ni le mode de calcul employé ni la superficie des terres de chaque catégorie » ; 3e Civ., 30 octobre 1972, pourvoi n° 71-12.071, Bull. N° 565 : « Aux termes de l'article 812 du code rural, le prix d'un fermage doit obligatoirement s'inscrire dans le cadre des quantités maxima et minima fixées par la commission consultative. Et le juge paritaire a l'obligation de ramener à l'intérieur de ces limites le prix conventionnellement fixé au-dessus du maximum. » (sommaire)

<sup>32</sup> Soc, 6 mars 1958, Bull. n° 327 ; Soc., 18 octobre 1962, Bull. N° 734 : « l'amélioration culturelle devant être appréciée en fin de bail, il en résulte qu'elle ne peut être prise en considération pour la fixation du prix du fermage du bail renouvelé. Doit donc être cassé l'arrêt qui fixe le prix d'un bail renouvelé d'après la répartition des terres telle qu'elle existe au jour du renouvellement, compte tenu de la transformation par le preneur de terres labourables en prés » (sommaire) ; 3e Civ., 13 février 1970, pourvoi n° 67-13.752, Bull. N° 108 : « Pour fixer le prix d'un bail renouvelé, il n'y a pas lieu de tenir compte des améliorations culturelles apportées par le preneur, **qui ne doivent être appréciées qu'à la sortie de ferme puisqu'elles ne sont acquises au propriétaire que moyennant paiement d'une indemnité**, ni des réparations faites par le bailleur dans le cadre de ses obligations » (sommaire) ; 3e Civ., 6 mai 1970, pourvoi n° 68-13.778, Bull. N° 315 : « En vertu de l'article 843 du code rural, les améliorations culturelles doivent être appréciées en fin de bail, et ne peuvent être prises en considération pour la fixation du fermage du bail renouvelé » (sommaire) ; 3e Civ., 6 juillet 2017, pourvoi n° 16-15.607 ; 3e Civ., 5 avril 2018, pourvoi n° 17-15.832

<sup>33</sup> CE, 29 mai 2019, n°421101

<sup>34</sup> 3e Civ., 3 juin 2014, pourvoi n° 13-15.564 : « Vu les articles L. 411-11 et L. 411-51 du code rural et de la pêche maritime ensemble l'arrêt du préfet du Pas-de-Calais du 26 septembre 2007 ; Attendu que pour fixer le nouveau loyer des bâtiments d'exploitation à une certaine somme, l'arrêt retient que le bail renouvelé étant un nouveau bail, le bailleur peut, lors du renouvellement, solliciter la prise en compte des modifications intervenues dans les biens loués, auraient-elles été financées par le preneur durant le bail précédent ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'arrêté des fermages applicable, dont la légalité n'a pas été contestée, prévoyait que « lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemniserà le preneur selon les tables d'amortissement convenues entre les parties et qu'à défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail », la cour d'appel a violé les textes susvisés ; »

preneurs à l'expiration de leurs baux en raison des travaux d'amélioration foncière. **A défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail** ». L'arrêté du préfet du 29 septembre 2008 reprend les mêmes dispositions.

**4. Il résulte des dispositions précitées des articles L 411-50 et L 411-56 du code rural que le renouvellement d'un bail rural a pour effet de reporter à la sortie du fonds l'indemnisation du preneur pour les améliorations qu'il a apportées aux biens loués et que les conditions du bail renouvelé sont en principe celles du bail précédent. En conséquence, les améliorations apportées par le preneur ne peuvent en principe être prises en considération pour le calcul du loyer à l'occasion du renouvellement du bail.** Par suite, M. [A...] est fondé à soutenir que le tribunal administratif de Lille a commis une erreur de droit en jugeant illégale la dernière phrase du dernier alinéa des articles 6 et 7 des deux arrêtés du préfet du Pas-de-Calais **au motif qu'aucune disposition du code rural ne conditionnerait la prise en compte des améliorations apportées au fonds loué au versement par le bailleur de l'indemnité prévue par l'article L. 411-69 du code rural.** Le jugement du 9 mai 2018 doit, dès lors, être annulé. »

**Cette solution classique, évinçant la prise en compte des améliorations lors du renouvellement, doit-elle également s'appliquer en présence de travaux irréguliers ?** Telle est la question nouvelle posée par ce pourvoi. Force est en effet de constater que la Cour de cassation ne s'est jamais prononcée explicitement sur cette question : la jurisprudence classique précédemment mentionnée évoque les « améliorations », sans distinction expresse selon qu'elles aient été régulièrement ou non réalisées par le preneur ; si la lecture de ces décisions ne permet pas de savoir si, dans ces affaires, si les améliorations avaient été régulièrement réalisées, il est possible de penser que, ce point ne faisant pas difficulté à hauteur de cassation, les améliorations avaient été *a priori* régulièrement réalisées.

**Il n'a pas davantage été identifié d'article de doctrine** traitant spécifiquement de cette question.

Pour tenter d'y répondre, il convient de s'interroger sur le(s) fondement(s) de la solution classique, sa réception doctrinale ou encore les interrogations qu'elle suscite.

D'abord, il sera relevé que **cette jurisprudence a été réaffirmée après les arrêts consacrant le principe d'une accession opérant au renouvellement et que de nombreux auteurs ont noté que les deux solutions étaient difficilement conciliables au plan théorique.**

Ainsi, dans son avis à propos du pourvoi n° 16-16.815 (3e Civ., 23 novembre 2017, pourvoi n° 16-16.815, Bull. 2017, III, n° 124, précité), B. Sturlèse, avocat général, mettait en évidence **les inconvénients de la solution qui fait intervenir l'accession du bailleur lors du renouvellement du bail rural en matière de baux ruraux** : « [cette solution] *nous paraît effectivement problématique et mériterait d'être réévaluée. La solution actuelle repose sur une approche théorique de la fin du bail, qui vient contredire et perturber la réalité du continuum des relations des parties et de l'exploitation lorsque le bail est renouvelé. Ne résulte-t-il pas du statut des baux ruraux qu'en principe les conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent? Vous avez d'ailleurs été confronté récemment à une des conséquences néfastes de votre jurisprudence à l'occasion d'une affaire ayant trait au loyer révisé du bail renouvelé. Celui ci doit-il être réévalué en intégrant les*

*améliorations financées par le preneur parce qu'elles sont devenues, par le renouvellement du bail, la propriété du bailleur ? C'est vraisemblablement pour des raisons d'équité, afin de ne pas appauvrir le locataire qui, dans le cadre de son exploitation a enrichi le bailleur, que vous avez fait une "entorse" de taille à la logique de votre jurisprudence sur les améliorations apportées au bailleur par le renouvellement du bail. Vous avez effectivement refusé de voir intégrer ces améliorations dans le calcul du bail renouvelé. En définitive, le renouvellement d'un bail est-il véritablement un événement pertinent pour le déclenchement de l'accession différée du bailleur ? Ne serait-il pas plus adapté et opportun de reporter cette accession du bailleur au moment où l'exploitant perd tout droit de jouissance sur le sol ? Faire jouer l'accession du bailleur au moment de l'extinction de la jouissance du preneur, et non lors de la reconduction du bail, semble être une solution plus pragmatique et équilibrée. Au demeurant, s'orienter vers une telle solution ne serait que renouer avec une solution ancienne de votre chambre qui liait, en matière de baux d'habitation, l'accession du bailleur à la fin de l'occupation des lieux loués. »*

Dans le même sens, F. Roussel<sup>35</sup> affirme qu'« en matière de baux ruraux, la règle de l'accession différée [a] une portée plus limitée s'agissant des conséquences financières de la propriété du bailleur ». D. Krajewski<sup>36</sup> relève également le problème résultant de la combinaison des deux solutions : « lorsque l'on met en perspective toutes ces solutions, on peut d'ailleurs regretter la position adoptée dans la dernière [arrêt du 23 novembre 2017 consacrant le principe d'une accession opérant au renouvellement]. Les parties soldant leurs comptes à la fin de leur relation, il paraîtrait logique de n'opérer de transfert de propriété qu'à ce moment comme on ne permet pas que les améliorations puissent être prises en compte pour le calcul des loyers en cas de simple renouvellement ».

Ensuite, s'agissant de l'avis de la doctrine, J.-J. Barbieri, conseiller, relevait dans son rapport à propos du pourvoi n° 16-15.607 : « **La ligne jurisprudentielle tendant à évincer de la détermination du fermage les améliorations résultant des investissements du preneur a été approuvée par la doctrine.** M. Moreau écrit que la solution est "indiscutable", dès lors que l'indemnité n'est liquidée qu'en fin de bail et **que le propriétaire ne devient propriétaire qu'en payant l'indemnité** (JCP N 1981, prat. 8027, n° 1. V. égal., : J. V., Rev. des loyers 1981, p. 144). Selon cette thèse, il est logique de lier augmentation du loyer et perception par le locataire de l'indemnité de sortie avec cette conséquence que **le renouvellement ne saurait engendrer une majoration du loyer pour des améliorations qui n'ont pas encore, par hypothèse, été indemnisées** (Savatier, "Les baux ruraux", 1973, n° 454 ). Seule une analyse ancienne, isolée, plaidait qu'il y avait lieu de retenir que le loyer du bail renouvelé devait être fixé exclusivement en considération de l'état et des caractéristiques du bien loué, rapportés à l'arrêté des fermages, à la date de renouvellement, peu important le loyer du bail expiré (Ourliac et de Juglart, "Fermage et métayage", 3ème éd., 1951, n° 66). »

L'arrêt du 27 septembre 2006 (pourvoi n° 05-13.981, Bull. 2006, III, n° 183), déjà cité, **rendu au sujet d'un bail commercial**, que certains commentateurs

---

<sup>35</sup> F. Roussel, Le prix du bail renouvelé ne peut prendre en compte les améliorations apportées au fonds loué par le preneur, Revue du notariat Defrénois, Chroniques, 8 mars 2018, n° 10, p. 34, p. 3/5

<sup>36</sup> D. Krajewski, Annales des Loyers, juin 2018, n° 6, p. 55

avaient analysé comme opérant un revirement susceptible de s'appliquer en présence d'un bail rural (avant que des arrêts ultérieurs ne viennent infirmer cette analyse), avait quelque peu **relancé le débat au sein de la doctrine ruraliste**. Ainsi, les commentateurs du code Litec 2013 sous l'article L 411-50 du code rural et de la pêche maritime affirmaient *« s'il est considéré que le bailleur devient propriétaire des améliorations effectuées par le preneur au jour du renouvellement du bail, cela produit une conséquence importante quant à la fixation du fermage. A cette date, il devra en être tenu compte pour la détermination de son montant »*. Selon S. Crevel<sup>37</sup>, *« le bail renouvelé constitue un nouveau bail et non pas le prolongement du précédent arrivant à expiration et que, d'autre part, dans le cadre du bail rural, le législateur permet la renégociation du loyer à l'occasion du renouvellement (C. rur., art. L. 411-50), il est logique que le loyer soit majoré à proportion de la majoration de la valeur locative procurée par les améliorations. (...) Les preneurs vivront d'autant plus mal cette majoration de loyer, fondée sur des améliorations financées par eux, qu'ils ne pourront prétendre recevoir l'indemnité correspondante au moment du renouvellement (C. rur., art. L. 411-56). (...) Ce à quoi on pourrait objecter que la question de la fixation du loyer est indépendante de celle de l'indemnisation du locataire sortant et qu'il est normal que le preneur, qui sera indemnisé un jour pour ses travaux, paie à un moment donné un loyer plus élevé pour un terrain dont la valeur locative s'est accrue. »*. Dans un autre article<sup>38</sup>, S. Crevel résume les arguments d'opportunité des tenants de l'une ou l'autre des thèses : *« Quant aux considérations économiques, elles ne nous semblent pas déterminantes : si les tenants de la thèse historique font valoir qu'il serait inéquitable de faire supporter par le preneur un supplément de loyer pour des travaux qu'il a financés et, par hypothèse, non encore indemnisés, les sectateurs de la thèse moderne avancent que le locataire a pu, jusqu'au renouvellement, jouir d'un bien amélioré pour le prix d'un bien qui ne l'est pas et qu'il ne serait pas équitable de maintenir ce loyer minoré au-delà du renouvellement. »* Il ajoute dans un autre commentaire<sup>39</sup> : *« selon nous, considérer que le statut du fermage l'empêche de revaloriser le fermage en cours de bail tout en l'obligeant d'indemniser le locataire en fin de bail, on fait payer au bailleur deux fois des améliorations dont il devient pourtant propriétaire au moment du renouvellement par l'effet de l'accession différée »*.

L'affirmation des auteurs ruralistes « historiques » selon laquelle le bailleur ne devient propriétaire des améliorations qu'en payant l'indemnité de sortie n'apparaît pas tout à fait exacte, **le mécanisme d'accession jouant, en principe, indépendamment du paiement de l'indemnité, avec le tempérament cependant que constitue le droit de rétention ou le droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de celle-ci**.

---

<sup>37</sup> S. Crevel, *Amélioration et loyer du bail renouvelé*, RD rural n° 353, Mai 2007, comm. 177

<sup>38</sup> S. Crevel, *On a enfin failli savoir si, pour le calcul du loyer du bail renouvelé, il convenait de prendre en compte des améliorations financées par le preneur lors de la période précédente...*, RD rural n° 426, Octobre 2014, comm. 180

<sup>39</sup> S. Crevel, *Valorisation du fermage à raison des travaux du preneur : juges administratif et judiciaire en ligne pour le refus*, RD rural n° 475, Août-Septembre 2019, comm. 71

En revanche, un auteur<sup>40</sup>, approuvant la solution actuelle, avance **un argument textuel permettant de relier directement augmentation du fermage et paiement de l'indemnité de sortie de ferme** (sans passer par le mécanisme de l'accession) : « Aux termes de **l'article L. 411-12 du code rural et de la pêche maritime**, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, **aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit sauf, « lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77 »**. Certes, la règle peut étonner, le preneur entrant à la suite du preneur sortant ayant à supporter un fermage assis sur l'état des biens à cette date, et non un fermage calculé en fonction de l'état des biens antérieur à cette date, majoré d'une redevance. **Pour autant, ce texte associe sans aucune ambiguïté, dans le temps, l'augmentation du fermage au versement au preneur de l'indemnité pour améliorations**. Or, aux termes de **l'article L. 411-56 du code précité**, le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur de son droit à indemnité. De même, **l'article L. 411-76** in fine subordonne, dans certaines hypothèses, la majoration du prix du bail au paiement de l'indemnité pour améliorations fixée par le juge. C'est donc sans surprise que la Cour de cassation exclut les améliorations réalisées par le preneur du calcul du fermage au motif qu'elles « ne peuvent être indemnisées qu'à la fin de la relation contractuelle ». Outre sa solidité, ce fondement présente l'intérêt de dispenser les professionnels du droit de recourir à des **arguments d'équité**, laquelle est conçue différemment par chacune des parties – bailleur, preneur, au contrat de location. » F. Roussel<sup>41</sup> estime également que cette solution « puise son fondement dans les dispositions particulières de l'article L. 411-56 du code rural et de la pêche maritime ».

Il sera relevé que les arrêts de cassation consacrant la solution classique ont été rendus **au visa : des articles 812 (correspondant à l'actuel article L. 411-11 mais qui intégrait alors la règle susmentionnée, désormais reprise à l'article L. 411-12) et 840** (énonçant les causes de résiliation et de non-renouvellement du bail) de l'ancien code rural pour l'arrêt de 1962 ; **des articles 812 et 843** (correspondant à **l'actuel article L. 411-56** prévoyant que le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité de sortie de ferme) pour l'arrêt du 6 mai 1970 ; de l'article L. 416-1 du code rural et de la pêche maritime (qui dispose, pour les baux à long terme, que les conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent, sauf, à défaut d'accord, à voir fixer par le tribunal paritaire les conditions contestées du nouveau bail, et s'apparente, pour les baux à long terme, à l'article L. 411-50) pour l'arrêt de 2017. Le Conseil d'Etat a fondé quant à lui sa décision sur les **articles L. 411-50 et L. 411-56 du code rural**.

Certains auteurs, dont F. Roussel<sup>42</sup>, estiment que les améliorations pourraient être prises en compte dans la fixation du bail renouvelé si **le bailleur, en accord avec le preneur, réglait l'indemnité due au preneur sortant de façon anticipée**, c'est-à-dire au plus tard lors de l'expiration du bail au cours duquel les améliorations considérées ont été réalisées.

<sup>40</sup> M.-P. Madignier, *Incidence des améliorations supportées par le preneur sur le prix du bail rural*, RD rural n° 465, Août 2018, étude 12

<sup>41</sup> F. Roussel, Le prix du bail renouvelé ne peut prendre en compte les améliorations apportées au fonds loué par le preneur, Revue du notariat Defrénois, Chroniques, 8 mars 2018, n° 10, p. 34, p. 3/5

<sup>42</sup> F. Roussel, Le prix du bail renouvelé ne peut prendre en compte les améliorations apportées au fonds loué par le preneur, Revue du notariat Defrénois, Chroniques, 8 mars 2018, n° 10, p. 34, p. 3/5

**A titre de comparaison, en matière de baux commerciaux**, à défaut d'accord entre les parties ou de stipulations particulières, la fixation du loyer lors du renouvellement du bail commercial est régie par les articles L. 145-33 et suivants du code de commerce. L'article L. 145-33 du code de commerce pose en principe que le montant du loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative. Cependant, l'article L. 145-34 pose immédiatement une règle contraire : sauf exceptions, le loyer du bail renouvelé doit être plafonné. Les dispositions des articles R.145-3 et R.145-4 du code de commerce, permettant le déplafonnement du loyer dès le premier renouvellement à raison de modifications des caractéristiques des locaux, doivent être combinées avec celles de **l'article R.145-8 du code de commerce, qui prévoit que « les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge »**. Si les travaux constituent à la fois une modification notable et une amélioration des locaux, c'est le régime des améliorations qui prévaut et s'applique<sup>43</sup>. **Est réputé avoir assumé la charge des travaux le bailleur d'un terrain sur lequel a été édifié par le locataire un hangar, et qui n'a réclamé aucun loyer pendant dix ans sur la partie construite, de sorte que le locataire a pu récupérer totalement le coût de cette construction**<sup>44</sup>. **Si le bailleur n'a pas participé (directement ou indirectement) à leur financement, les travaux ne peuvent être valorisés dans le loyer que lors du second renouvellement suivant leur accomplissement**<sup>45</sup>. La qualification des travaux (modification notable / améliorations) comme leur financement (par le preneur / par le bailleur)

---

<sup>43</sup> 3e Civ., 28 mai 1997, pourvoi n° 95-17.486, Bulletin 1997, III, n° 120 : « Le loyer du bail renouvelé doit être fixé selon la règle du plafonnement lorsque la modification des caractéristiques du local, par accroissement de la surface commerciale, sans modification de l'assiette du bail, est intervenue au cours du bail expiré et a été financée exclusivement par le locataire. » ; 3e Civ., 9 novembre 2010, pourvoi n° 09-71.557 ; 3e Civ., 7 septembre 2022, pourvoi n° 21-16.613

<sup>44</sup> 3e Civ., 20 décembre 1989, pourvoi n° 88-16.268, Bulletin 1989 III N° 244 : « La cour d'appel, qui a relevé que la construction d'un hangar sur un terrain nu était l'une des conditions de la signature du bail et que l'absence de loyer, pendant dix ans, sur la partie construite avait permis à la locataire de récupérer totalement le coût de cette construction, a pu en déduire que la charge des travaux effectués ayant été indirectement assumée par le bailleur, il convenait de fixer le loyer du bail renouvelé en tenant compte de cette construction » (sommaire). Voir en revanche, 3e Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-25.41 : « Mais attendu qu'ayant relevé qu'aux termes du bail, le bailleur avait expressément autorisé le locataire à édifier, sur les terrains nus qu'il lui avait donnés à bail, les constructions nécessaires à l'exercice de son activité sans que le sort de celles-ci en fin de bail ne fût réglé et qu'à défaut de clause d'accession, **la seule durée du bail de vingt ans prorogé de trois ans ne pouvait suffire à caractériser la participation indirecte du bailleur aux améliorations alors que ce dernier ne démontrait pas que le loyer avait été fixé à un faible montant pour permettre au locataire d'amortir le coût des constructions et que l'intention des parties de prévoir le financement des constructions par la signature de ces baux de longue durée ne se déduisait d'aucun élément**, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que ces constructions ne pouvaient être considérées comme ayant fait accession aux bailleurs lors du premier renouvellement suivant leur édification et que la valeur locative devait être appréciée en fonction des dispositions de l'article R. 145-9 du code de commerce »

<sup>45</sup> 3e Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n° 05-13.981, Bull. 2006, III, n° 183 : « Le bail commercial renouvelé étant un nouveau bail, les bailleurs d'un terrain loué nu, peuvent, lors du second renouvellement du bail, **et en l'absence de clause réglant le sort, en fin de bail, des constructions édifiées par le preneur**, solliciter la prise en compte de ces constructions pour la fixation du nouveau loyer. » (sommaire) ; 3e Civ., **14 mars 2019, pourvoi n° 18-13.221** : « **Qu'en statuant ainsi, alors que, si les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement qui suit leur réalisation, ceux-ci se valorisent à l'occasion du second renouvellement suivant leur exécution et sont susceptibles, en l'absence de clause d'accession, d'entraîner un déplafonnement du loyer, la cour d'appel a violé les textes susvisés** »

déterminent donc le moment auquel peut intervenir le déplaçonnement. **La date de prise en compte des travaux réalisés par le preneur doit encore se combiner avec les règles gouvernant le mécanisme de l'accession.** D'abord, il convient de relever que les arrêts permettant de tenir compte des améliorations non financés par le bailleur lors du second renouvellement s'appuient sur le mécanisme d'accession ; plus précisément, M. Assié, conseiller rapporteur dans son rapport relatif au pourvoi n° 05-21.428, justifie cette solution par un **double fondement** : le bailleur peut demander le déplaçonnement en invoquant les travaux réalisés par le preneur lors du second renouvellement « *puisque l'accession dans le domaine spécifique des baux se produit lors du premier renouvellement et que le preneur a pu amortir au cours du bail expiré le coût des travaux qu'il avait réalisé précédemment à ses frais exclusifs* ». Par ailleurs, **le report (par une stipulation du bail) de la date d'accession à la fin de jouissance** du locataire ou fin de relations contractuelles rend les modifications intervenues sans incidence sur la fixation de la valeur locative jusqu'à la sortie des lieux du preneur<sup>46</sup>. Dans cette perspective, il est également jugé que **le déplaçonnement ne peut s'appliquer lorsque le bailleur dispose, aux termes du bail, souverainement interprété par les juges du fond, d'une option lui permettant de demander la remise en état des lieux dans leur état primitif, l'accession ne pouvant alors avoir lieu qu'à la fin des relations contractuelles**<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> 3e Civ., 21 mars 2001, pourvoi n° 99-16.640, Bulletin civil 2001, III, n° 35 : « Ayant relevé à bon droit que l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent y déroger contractuellement en reportant la date d'accession des modifications apportées aux lieux loués à la fin de la jouissance du locataire, une cour d'appel en déduit exactement que ces modifications resteront sans incidence sur la fixation de la valeur locative jusqu'à la sortie des lieux du preneur. » (sommaire)

<sup>47</sup> 3e Civ., 15 décembre 1993, pourvoi n° 91-11.856 : « Mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que le renouvellement du bail, le 7 juillet 1982 étant incompatible avec l'exigence de la remise des lieux en leur état primitif, la bailleuse n'avait pu, à cette occasion, exercer son option entre cette faculté de remise en état et le bénéfice de la clause d'accession et, d'autre part, que les différences portant sur la désignation des lieux loués dans le bail renouvelé ne traduisaient pas la volonté de Mme Bril de se considérer, à partir de cette date, comme propriétaire des aménagements réalisés par la banque, la cour d'appel qui, **par une interprétation souveraine de la commune intention des parties**, a fixé à la fin des relations contractuelles la mise en jeu de la clause d'accession, a légalement justifié sa décision de ce chef » ; 3e Civ., 7 février 2007, pourvoi n° 05-21.428 : « Mais attendu qu'ayant relevé que le bail liant les parties stipulait que "tous les travaux qui auront été faits par le preneur ainsi que toute installation de gaz, d'électricité et de chauffage central, resteront en bon état au bailleur, sans indemnité, à moins qu'il ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif" et retenu, **par une interprétation souveraine de la commune intention des parties**, que le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles, la cour d'appel a pu en déduire que la société bailleuse ne pouvait se prévaloir des améliorations apportées par les preneurs aux locaux loués entre 1982 et 1991 pour obtenir le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé » ; 3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-21.713 : (...) 6. La cour d'appel a relevé que les travaux effectués au cours du bail expiré par le locataire, à l'exception de ceux relatifs à la mise en conformité des locaux et à la réfection d'un plancher vétuste relevant de l'obligation de délivrance du bailleur, avaient tout à la fois modifié notablement les caractéristiques des locaux et amélioré l'utilisation commerciale du fonds de commerce, de sorte que le régime des améliorations devait prévaloir sur celui des modifications. 7. Elle a constaté qu'aux termes du bail, le preneur avait obligation « de laisser, à la fin du bail, ces modifications ou améliorations au bailleur sans indemnité, à moins que celui-ci ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif ». 8. Elle a retenu, **par une interprétation souveraine de la commune intention des parties**, que la clause d'accession s'appliquait à l'ensemble des travaux effectués par le preneur et que, le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles. 9. Elle a pu en déduire que la société bailleuse ne pouvait se prévaloir des travaux effectués par la société locataire au cours du bail expiré pour obtenir le déplaçonnement du loyer du bail renouvelé. » ; 3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-16.802 : « (...) Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise, elle a retenu, **par une interprétation souveraine de la commune intention des parties**, et sans dénaturer le bail du 27 juillet 1987, du protocole d'accord du 16 juin 2006 et de l'avenant de renouvellement du 17 octobre 2016, que, le

Pour en revenir aux baux ruraux, si la solution traditionnelle s'explique par les dispositions des articles L. 411-12 et L. 411-76, *in fine*, du code rural et de la pêche maritime qui lient augmentation du fermage et paiement de l'indemnité de sortie, combinées avec celles de l'article L. 411-56, **qu'en conclure lorsque les travaux sont irréguliers ?**

**Doit-on considérer, comme les demandeurs au pourvoi, dans une logique d'interprétation a fortiori, que, dès lors que l'indemnité de sortie de ferme ne se sera jamais réglée (en raison de l'irrégularité des travaux réalisés par le preneur), le bailleur ne pourra pas tenir compte des améliorations lors de la fixation du fermage du bail renouvelé, en application de l'article L. 411-12 ?** Ils soutiennent, dans le mémoire ampliatif, que *« la ratio legis de ce dispositif [article L. 411-12 CRPM] est claire : le bailleur ne peut imposer au preneur une majoration du fermage pour des travaux réalisés en cours de bail - quels qu'ils soient – sauf, et sous certaines conditions, s'il a été amené à en supporter lui-même la charge définitive. C'est dire qu'en aucun cas, le bailleur ne saurait imposer au preneur une majoration du fermage pour des travaux dont il n'a pas assumé la charge. »*

**Doit-on retenir, au contraire, dans une logique d'interprétation a contrario, que, dès lors que l'indemnité de sortie de ferme ne se sera jamais réglée (en raison de l'irrégularité des travaux réalisés par le preneur), il n'y a pas lieu d'attendre la sortie de ferme et le bailleur pourra tenir compte des améliorations lors de la fixation du fermage du bail renouvelé (qui sont devenues la propriété du bailleur par accessions) ?** C'est, semble-t-il, cette logique qui a été celle de la cour d'appel en énonçant : *« S'il est constant que le renouvellement du bail a pour effet de reporter l'indemnisation du preneur, au titre des améliorations qu'il a apportées, à l'époque de sa sortie de ferme, de sorte que les améliorations sont évaluées à cette date et qu'il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour déterminer le prix du bail renouvelé, ce raisonnement ne vaut que si les travaux ont été autorisés préalablement par le bailleur. En effet, le non-respect de l'autorisation préalable a pour sanction l'impossibilité pour le preneur de se faire indemniser en fin de bail (Civ.3e 18 février 2014 n°12-26. 258). »*

La défenderesse au pourvoi relève, à cet égard, que l'article L. 411-12 du code rural et de la pêche maritime ne s'oppose nullement à l'intégration des améliorations dans la fixation du prix du bail renouvelé. Elle ajoute que, **au regard de la lettre de l'article L. 411-11, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime, le prix du bail renouvelé doit être fixé en considération de la consistance des biens donnés à bail à la date de son renouvellement, étant observé que le bailleur devient propriétaires des améliorations au renouvellement par accessions.** On relèvera que la cour d'appel s'est clairement fondée sur le mécanisme d'accession pour justifier sa décision puisqu'elle énonce : *« De l'arrêt de la Cour de cassation (Civ.3e, 25 février 2016 n°14-26.845), il ressort que l'accession du bailleur à la propriété des constructions édifiées par le preneur intervient à l'expiration du bail en cours, étant rappelé que le renouvellement du bail s'analyse comme un nouveau bail. »*

---

**renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles. (...) »**

Des auteurs<sup>48</sup> jugent que les dispositions de l'article L. 411-76, alinéa 6, constituent une « **conséquence curieuse** » de la fixation judiciaire de l'indemnité de sortie de ferme. D'autres auteurs<sup>49</sup> relèvent également que la possibilité pour le bailleur qui a payé l'indemnité de sortie de ferme d'obtenir une augmentation du fermage « **semble être peu en accord avec les dispositions de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime et des arrêtés préfectoraux qui tendant à prendre en considération toutes les données pour fixer la valeur locative normale des biens loués** ».

Il semble donc opportun de revenir sur la **genèse des articles L. 411-12 (ancien article 812) et L. 411-76, in fine (ancien article 851)**. Ces textes sont issus de la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage<sup>50</sup>.

- Avant cette loi, l'article 847-1, alinéa 2, du code rural prévoyait : « **Nonobstant les dispositions de l'article 812** [relatif aux règles de fixation du prix du bail], **le bailleur peut obtenir du preneur entrant, tant pour les améliorations ayant fait l'objet d'une indemnité dont il a supporté la charge que pour celles réalisées directement par lui, une majoration du prix du bail correspondant à l'amélioration de la rentabilité de l'exploitation et, s'il ya lieu, celle des bâtiments d'habitation.** » L'article 812, alinéa 9, autorisait alors uniquement une majoration de loyer en cas d'investissements de la part du bailleur. **L'article 847-1 précité est lui-même issu de la loi n°67-560 du 12 juillet 1967**<sup>51</sup>. Il ressort du rapport n°311 de M. le sénateur de Hauteclouque<sup>52</sup> relatif à cette loi que cet ajout avait la finalité suivante : « *C'est par le moyen d'une majoration substantielle du loyer, assurant à la fois l'amortissement des travaux et l'intérêt des sommes investies, que le bailleur doit trouver la juste compensation des obligations mises à sa charge* » (résultant du paiement de l'indemnité de sortie de ferme). **Il faut se souvenir qu'à cette époque, le prix des fermages**, exprimé en quantité de denrées, s'il devait déjà être compris entre des minima et maxima administrativement fixés, **ne pouvait, en outre, être supérieur « aux quantités représentant en 1939 le prix normal des baux dans la région considérée », sauf motivation expresse**. Ces considérations permettent peut-être de mieux comprendre pourquoi le législateur a **expressément** spécifié que le bailleur pouvait solliciter du preneur entrant une augmentation de loyer après paiement d'une indemnité de sortie de ferme : les seules règles de fixation du prix du fermage du bail initial ne permettaient alors pas à elles seules de tenir compte de la consistance réelle du bien et, partant, des améliorations apportées au fonds (directement ou indirectement financées par le bailleur).

---

<sup>48</sup> Commentaire sous l'article L. 411-12, dans le code rural et de la pêche maritime édité aux éditions Dalloz. Voir aussi, L. Lorvellec et F. Collart Dutilleul, Les baux ruraux, Sirey 1993, § 443 : « (...) le législateur a voulu prévenir un risque évident de violation des règles impératives fixant un maximum pour les fermages, mais aussi exprimer la crainte de voir se maintenir des prestations gratuites de services au profit du bailleur, rappelant, sinon les corvées féodales, du moins un paternalisme que le statut du fermage a voulu écarter ».

<sup>49</sup> C. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, Droit agraire, 1er volume - Droit de l'exploitation., 2<sup>ème</sup> éd., n°615

<sup>50</sup> [Texte accessible sur Légifrance](#)

<sup>51</sup> [Texte accessible sur Légifrance](#)

<sup>52</sup> [Accessible sur le site du Sénat](#)

- La loi de 1975 a abrogé ces dispositions pour les remplacer par des **dispositions nouvelles** qui constituent actuellement les articles L. 411-12 et L. 411-76, *in fine* . Ainsi, à l'article 812 du code rural, il a été inséré l'alinéa suivant : « *Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles 847 à 851-1, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué aux alinéas précédents, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.* » Cet ajout est ainsi présenté dans le rapport n°306 de M. le sénateur de Hauteclouque (p. 35)<sup>53</sup> : « *L'amendement suivant est **de pure coordination** et a simplement pour objet de transférer à l'article 812 du Code rural, qui contient toutes les règles relatives au prix des baux à ferme, une disposition figurant actuellement à l'article 847-1 du Code rural et prévoyant une majoration de ce prix lorsque le bailleur a payé l'indemnité au preneur sortant prévue par les articles 847 et suivants. La rédaction proposée tient compte, d'autre part, de la possibilité accordée au bailleur de se faire rembourser cette indemnité par le preneur entrant : il est, en effet, précisé qu'il n'y a lieu à majoration du prix du bail que lorsque le bailleur a supporté définitivement la charge de cette indemnité* ». En effet, si la loi de 1975 a autorisé les preneurs à rester dans les lieux tant que le montant de l'indemnité n'a pas été payée, elle a autorisé, en contrepartie, les bailleurs à récupérer sur le preneur entrant la somme versée au preneur sortant au titre de l'indemnité de sortie de ferme<sup>54</sup>. Ainsi l'article 851 a été complété par l'alinéa suivant : « *Lorsque l'indemnité a été fixée par le juge et payée par le bailleur, celui-ci peut demander soit une majoration du prix du bail, conformément à l'article 812, soit le remboursement par le preneur entrant des sommes ainsi versées. Dans ce cas, l'indemnité qui sera due au nouveau preneur à sa sortie sera calculée comme s'il était entré dans les lieux à la date d'entrée* ». Dans l'avis n° 302 établi par M. le sénateur Bajoux<sup>55</sup>, il est écrit : ce texte « *autorise le bailleur qui a payé une indemnité au preneur sortant à demander son remboursement au preneur entrant. Il va de soi que, dans ce cas, les dispositions de l'article 847-1 ne sont pas applicables et que le prix du bail ne pourra pas être augmenté* ». La substance de l'ancien article 847-1 a donc été maintenue par la loi de 1975, alors même qu'elle a supprimé le plafond que constituait la référence au « prix normal des baux » en 1939 et a prévu que le prix du fermage puisse être établi « *en fonction notamment (...) de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation* ».

On le voit, **ces textes n'envisageaient l'augmentation du loyer que lors de la conclusion du bail initial avec le preneur entrant** (soit après sortie de ferme du

---

<sup>53</sup> [Accessible sur le site du Sénat](#)

<sup>54</sup> Sur cette question, le sénateur explique dans le rapport n° 306 précité : « *En ce qui concerne le fond même de cet article, votre Rapporteur s'est longuement interrogé sur le danger de légalisation des « pas de porte », et par là même, d'amorce de la propriété culturelle que, selon certains, il comporterait. Mais le texte n'admet une telle procédure que lorsque le montant de l'indemnité est judiciairement fixé, ce qui exclut toute somme qui ne serait pas représentative d'une amélioration réellement effectuée. D'autre part, le preneur entrant devant être indemnisé à sa sortie comme s'il était entré dans les lieux à la date d'arrivée du preneur sortant, il en résulte que les améliorations que représente la somme versée par lui, subiront les mêmes amortissements que si le preneur sortant était encore là.* »

<sup>55</sup> [Accessible sur le site du Sénat](#)

preneur sortant), l'hypothèse d'une augmentation de loyer **lors du renouvellement du bail** n'étant pas, en elle-même, évoquée. On remarquera, au surplus, que **les travaux parlementaires n'évoquent pas le principe d'accession** et *a fortiori* la date à laquelle elle doit jouer ; l'idée d'une accession s'opérant au renouvellement paraît donc très éloignée des considérations du législateur. Par ailleurs, il n'est pas inutile de relever que **lorsque l'indemnité de sortie de ferme est mise à la charge du preneur entrant et, partant, n'est pas supportée par le bailleur, l'augmentation de loyer ne peut avoir lieu et que, de manière générale, l'augmentation du loyer est analysée comme une « juste compensation » du paiement de l'indemnité de sortie de ferme.** Enfin, on peut noter que ce **dispositif légal présente une utilité moindre** depuis que l'article L. 411-11 (anciennement 812) intègre la possibilité de tenir compte *ab initio* de l'état et de la consistance des biens et, ce faisant, des améliorations (sauf hypothèse d'un paiement anticipé de l'indemnité de sortie de ferme).

A l'appui de leur pourvoi, les demandeurs ajoutent que « **la justification de la solution** [consistant à ne pas tenir compte des améliorations lors de la fixation du fermage du bail renouvelé] **impose de considérer qu'elle ait la portée la plus large, soit qu'elle joue pour les travaux réguliers comme ceux irréguliers, réalisés sans l'accord préalable du bailleur ou l'autorisation du tribunal.** » A cet égard, ils soutiennent que la Cour de cassation « justifie certes toujours cette solution par le report de l'indemnité d'amélioration en fin de bail mais elle la fonde également par le principe posé par **l'article L. 411-50** du Crpm - et L. 416-1 du même code pour le bail renouvelé issu d'un bail à long terme – selon lequel « les conditions du bail renouvelé sont celles du bail précédent » (3e Civ., 6 juillet 2017, n° 16-15.607) ».

Ils font également valoir qu'« autoriser le bailleur à solliciter la prise en compte des travaux irréguliers dans le montant du fermage du bail renouvelé reviendrait à ajouter à cette sanction particulièrement énergique une autre **sanction** – l'augmentation du montant de son fermage - et ce alors que, par hypothèse, le bailleur n'en subit **aucun préjudice** », en sus de la déchéance du droit à indemnité, dès lors que « d'une part, « tant que le preneur demeure sur le fonds loué, **sa construction ne nuit pas au bailleur** ; c'est seulement à la fin du bail que les articles 1730 et 1731 du code civil lui font obligation de restituer le fonds dans l'état où il l'a reçu » (E.-N. Martine, *Le bailleur rural peut demander la destruction des bâtiments irrégulièrement édifiés par le preneur*, Recueil Dalloz 1990 p.37) » et que « d'autre part, par sa demande de majoration du fermage en raison des travaux réalisés par le preneur, le bailleur reconnaît que ces travaux, bien qu'irréguliers, sont **utiles à l'exploitation** ». Ils font état également de ce que « il y aurait **une profonde contradiction** à admettre que des travaux irréguliers soient, à la demande du bailleur, pris en compte dans le calcul du montant du fermage du bail renouvelé et, dans le même temps, que le preneur soit privé de toute indemnisation pour ces travaux à la fin de la relation contractuelle, précisément sur le fondement de l'irrégularité de ces travaux alors invoqué par le bailleur. **En effet, en sollicitant la prise en compte de travaux irréguliers dans le montant du fermage du bail renouvelé, le bailleur ne se borne pas à faire valoir qu'il en est devenu propriétaire par le jeu – automatique - de l'accession, il leur reconnaît la valeur d'améliorations. Dès lors, il devrait être tenu de les indemniser à la fin de la relation contractuelle, interdisant ainsi leur prise en compte dans l'évaluation du montant du fermage du bail renouvelé...** ». Ils retiennent enfin, s'appuyant sur la jurisprudence rendue en matière de bail commercial, que « les règles posées par

*le statut du fermage comme celles découlant du droit commun du bail – qui énonce que le preneur, à la cessation du bail, doit restituer le bien loué au bailleur et doit « rendre la chose telle qu'il l'a reçue » (art. 1730 du code civil) – amènent à considérer que le sort des constructions élevées par le preneur – avec ou sans l'accord du bailleur - est réglé à l'expiration du bail et qu'elles ne sauraient être prises en considération pour le calcul du loyer à l'occasion du renouvellement du bail. »*

La défenderesse au pourvoi réplique que les changements opérés, sans autorisation, par le preneur « *peuvent avoir pour conséquence d'augmenter de façon significative le montant des assurances et de la taxe foncière sur les propriétés bâties, que le propriétaire doit supporter en application de l'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime. **Le bailleur subit donc bien un préjudice.*** »